

## CM Ejendomme Vildbjerg ApS

Niels Rasmussens Vej 36C  
7130 Juelsminde

CVR-nr. 29 20 08 31

### Årsrapport for 2018

(13. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling  
den 4. marts 2019

---

Henrik Morris Clausen  
dirigent



## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	10
Balance 31. december	11
Noter til årsrapporten	13



## **Ledelsespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for CM Ejendomme Vildbjerg ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vildbjerg, den 28. februar 2019

### **Direktion**

Henrik Morris Clausen



## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### *Til kapitalejeren i CM Ejendomme Vildbjerg ApS*

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for CM Ejendomme Vildbjerg ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vor revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vort ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vore øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vor opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor konklusion.

#### **Ledelsens ansvar for årsregnskabet**

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

#### **Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet**

Vort mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:



## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vor konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vor revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vor konklusion. Vor konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vor revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vor konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vor revision af årsregnskabet er det vort ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vor viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vort ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.



## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Baseret på det udførte arbejde er det vor opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Vildbjerg, den 28. februar 2019

**Damgaard & Enevoldsen**  
Registreret Revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 24 25 77 70

Niels Bjerg  
Registreret revisor  
MNE-nr. mne196



## Selskabsoplysninger

### Selskabet

CM Ejendomme Vildbjerg ApS  
Niels Rasmussens Vej 36C  
7130 Juelsminde

Telefon: +45 2046 6270

E-mail: henrik.clausen@vildbjerg.dk

CVR-nr.: 29 20 08 31

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2018

Stiftet: 12. december 2005

Regnskabsår: 13. regnskabsår

Hjemsted: Hedensted Kommune

### Direktion

Henrik Morris Clausen

### Ejerforhold

CM Holding af 14. juni 2000 ApS, CVR.nr. 25 44 84 48

### Revision

Damgaard & Enevoldsen  
Registreret Revisionsaktieselskab  
Pugdølsvænget 2  
7480 Vildbjerg

### Pengeinstitut

Nykredit Bank  
Kalvebod Brygge 47  
1780 København K



## Ledelsesberetning

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktivitet har som tidligere år været udlejning af fast ejendom.

### **Usikkerhed ved indregning og måling**

Udlejningsejendommens værdi er fastlagt på baggrund af en beregnet kapitalværdi. I den udstrækning markedsrenter ændrer sig og en investors afkastkrav ændres, eller ejendommens forhold i øvrigt ændres, kan ejendommens værdi tilsvarende ændre sig.

Værdien af investeringsejendomme er opgjort med udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der har karakter af enkeltstående begivenheder. Det korrigerede budget udtrykker et "normaliseret" driftsresultat og anvendes sammen med en relevant diskonteringsfaktor til at beregne dagsværdien efter en afkastbaseret model.

Den væsentligste forudsætning for værdiansættelsen er diskonteringsfaktoren som vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Diskonteringsfaktoren er af ledelsen fastsat til 7,25 % og er vurderet ud fra ejendommens beliggenhed, vedligeholdelsesmæssige stand, lejers bonitet, fremtidig udlejningspotentialer samt markedets aktuelle udbud af sammenlignelige ejendomme mv.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Regnskabsåret 2018 er ekstraordinært påvirket af engangsindtægt fra fremlejeafgift på t.kr. 250.

Regnskabsåret viser et bruttoresultat på kr. 1,74 mio. og et resultat før skat på kr. 1,46 mio.

Resultatet er på niveau med forventningerne ved regnskabsperiodens begyndelse og dermed tilfredsstillende.

### **Finansiering**

Selskabets egenkapital er ved udgangen af regnskabsåret positiv med kr. 6,2 mio.

Selskabets kapitalejer understøtter selskabets finansiering med indskud af ansvarlig lånekapital som ultimo udgør kr. 2,0 mio.

Den samlede ansvarlige kapital udgør dermed kr. 8,2 mio. svarende til en soliditet på 37,2%.

Selskabets kapital- og likviditetsmæssige forhold vurderes som værende tilfredsstillende.

### **Virksomhedens forventede udvikling, herunder særlige forudsætninger og usikre faktorer**

For regnskabsåret 2019 forventes et tilfredsstillende resultat.

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke det kommende års forventninger eller selskabets finansielle stilling i øvrigt.





## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for CM Ejendomme Vildbjerg ApS for 2018 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2018 er aflagt i kr.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning og direkte omkostninger.

#### Lejeindtægter

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen i den periode, indtægterne vedrører, uanset betalingstidspunktet.

#### Administrationsomkostninger

I administrationsomkostninger indregnes omkostninger, der er afholdt i året til ledelse og administration af selskabet, herunder omkostninger til det administrative personale, kontorlokaler og kontoromkostninger.



## Anvendt regnskabspraksis

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til dagsværdi jf. ÅRL §41, med værdireguleringer direkte på egenkapitalen og med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Øvrige bygninger	75 år	0 - 50 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	4 år	0 %

Aktiver med en kostpris på under kr. 13.500 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

#### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

#### Egenkapital

##### Reserve for opskrivninger

Reserve for opskrivning omfatter opskrivning af selskabets ejendom med fradrag af udskudt skat heraf. Reserven opløses i takt med de årlige afskrivninger af opskrivningen.



## Anvendt regnskabspraksis

### **Selskabsskat og udskudt skat**

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

### **Gældsforpligtelser**

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.



## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2018 kr.	2017 t.kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>1.743.520</b>	<b>1.400</b>
Distributionsomkostninger		-1.620	-2
Administrationsomkostninger		<u>-51.968</u>	<u>-50</u>
<b>Resultat af ordinær primær drift</b>		<b>1.689.932</b>	<b>1.348</b>
Finansielle indtægter		187	0
Finansielle omkostninger	1	<u>-244.667</u>	<u>-296</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>1.445.452</b>	<b>1.052</b>
Skat af årets resultat		<u>-318.256</u>	<u>-232</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>1.127.196</u></b>	<b><u>820</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>1.127.196</u>	<u>820</u>
		<b><u>1.127.196</u></b>	<b><u>820</u></b>



## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> t.kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		22.035.219	22.040
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	2	<u><b>22.035.219</b></u>	<u><b>22.040</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>22.035.219</b></u>	<u><b>22.040</b></u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		<u>8.475</u>	<u>5</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>8.475</b></u>	<u><b>5</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>8.475</b></u>	<u><b>5</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u><b>22.043.694</b></u></u>	<u><u><b>22.045</b></u></u>



## Balance 31. december

	Note	2018 kr.	2017 t.kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		125.000	125
Reserve for opskrivninger		1.659.842	1.672
Overført resultat		4.414.525	3.276
<b>Egenkapital</b>	3	<b>6.199.367</b>	<b>5.073</b>
Hensættelse til udskudt skat		1.996.938	1.822
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>1.996.938</b>	<b>1.822</b>
Ansvarlig lånekapital		900.000	1.850
Kreditinstitutter		9.350.063	9.861
Deposita		848.092	807
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b>11.098.155</b>	<b>12.518</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	1.610.521	1.622
Kreditinstitutter		772.088	700
Leverandører af varer og tjenesteydelser		19.000	19
Gæld til tilknyttede virksomheder		364	0
Selskabsskat		143.462	91
Anden gæld		203.799	200
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>2.749.234</b>	<b>2.632</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>13.847.389</b>	<b>15.150</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>22.043.694</b>	<b>22.045</b>
Eventualposter mv.	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		



## Noter

	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> t.kr.
<b>1 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	78.938	112
Andre finansielle omkostninger	<u>165.729</u>	<u>184</u>
	<b><u>244.667</u></b>	<b><u>296</u></b>
<b>2 Materielle anlægsaktiver</b>		
	Grunde og byg- ninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris 1. januar 2018	21.349.341	105.000
Tilgang i årets løb	<u>156.789</u>	<u>0</u>
Kostpris 31. december 2018	<u>21.506.130</u>	<u>105.000</u>
Opskrivninger 1. januar 2018	<u>2.156.759</u>	<u>0</u>
Opskrivninger 31. december 2018	<u>2.156.759</u>	<u>0</u>
Ned- og afskrivninger 1. januar 2018	1.466.537	105.000
Årets afskrivninger	<u>161.133</u>	<u>0</u>
Ned- og afskrivninger 31. december 2018	<u>1.627.670</u>	<u>105.000</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018</b>	<b><u>22.035.219</u></b>	<b><u>0</u></b>
Opskrivninger med fradrag af foretagne af- og nedskrivninger	<u>2.128.003</u>	<u>0</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018</b>	<b><u>19.907.216</u></b>	<b><u>0</u></b>
Regnskabsmæssig værdi af materielle anlægsaktiver, som ville have været indregnet, hvis opskrivning ikke havde været foretaget	<u>19.907.216</u>	<u>0</u>



## Noter

### 3 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Reserve for op- skrivninger	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2018	125.000	1.671.057	3.276.114	5.072.171
Opløsning af tidligere års opskrivning	0	-11.215	11.215	0
Årets resultat	0	0	1.127.196	1.127.196
<b>Egenkapital 31. december 2018</b>	<b>125.000</b>	<b>1.659.842</b>	<b>4.414.525</b>	<b>6.199.367</b>

### 4 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2018	Gæld 31. december 2018	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Ansvarlig lånekapital	3.100.000	2.000.000	1.100.000	0
Kreditinstitutter	10.232.860	9.860.584	510.521	7.265.932
Deposita	806.905	848.092	0	848.092
	<b>14.139.765</b>	<b>12.708.676</b>	<b>1.610.521</b>	<b>8.114.024</b>

### 5 Eventualposter mv.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet CM Holding af 14. juni 2000 ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

### 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 9.861, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2018 udgør t.kr. 22.035.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt t. kr. 1.659 i ovenstående grunde og bygninger. Heraf er deponeret ejerpantebreve for t. kr. 1.659 til sikkerhed for bankgæld.